

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAULON-LA-RUE COMPTE-RENDU

Réunion de concertation avec les acteurs économiques du territoire  
Le mardi 12 novembre 2019 à 14h30 en mairie

### Objets de la réunion

- Présentation de l'outil du Plan Local d'Urbanisme ;
- Tour d'horizon économique ;
- Temps d'échanges.

### Présences

- **Le Comité de pilotage**  
Alexandre GARNERET – Maire  
Philippe RUPIN – 1<sup>er</sup> adjoint au maire  
Frédéric LAUTERBORN – Conseiller municipal  
Gwénaëlle SCHAULIES – Secrétaire de mairie  
Véronique LOLLLOT – Stagiaire secrétaire de Mairie  
Thierry GOUX – Château de Saulon-La-Rue  
Christian BAUDRY – Château de Saulon-La-Rue

Christine RODRIGUEZ - RINCK Architecture  
Alena BURGUET – Couture  
Claude SEGUIN - SONOFEP  
Christelle HAAG – CCI

- **Le bureau d'études**  
Mylène BOURCIER – Bureau d'études Géostudio

### Sommaire

Objet de la réunion.....	Page 1
Présences.....	Page 1
Sommaire.....	Page 1
Notes	
Introduction.....	Page 1
• Première partie : Présentation de la pièce de diagnostic.....	Page 1
• Seconde partie : Echanges et décisions.....	Page 2
Suite à donner.....	Page 4

### Introduction

Mot d'introduction du maire :

Remerciements aux participants et rappel de l'ordre du jour. Cette réunion de concertation va permettre de connaître les projets de chacun, afin de les intégrer au mieux dans le futur document d'urbanisme. L'enjeu est de taille, puisqu'il faut permettre le développement de ces projets pour l'avenir économique de la commune.



## Première partie : Présentation de la pièce de diagnostic

Géostudio débute son intervention en présentant les tenants et les aboutissants du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document d'urbanisme s'imposera à l'ensemble des futurs projets de constructions soumis à autorisations d'urbanisme (Permis de construire, déclaration préalable et permis d'aménager). Il définit le droit à bâtir et les règles de constructibilité des nouvelles constructions dédiées à l'habitat, l'économie, l'agriculture... etc. Il répond donc aux questions suivantes : A quel endroit puis-je construire et de quelle manière ? Il indique également des prescriptions en matière de rénovation.

Trois bureaux d'études assurent la réalisation du PLU :

- **GEOSTUDIO**, pour l'urbanisme, l'animation des réunions, la concertation, la cartographie, les études liées à l'urbanisme au sens large ;
- **GEOHABITAT**, filiale de Géostudio, en charge des études liées à l'habitat et le foncier ;
- **BIOTOPE**, pour les études environnementales.

Actuellement, nous finalisons la phase de diagnostic afin d'entamer la seconde étape celle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le calendrier prévisionnel est rappelé : l'approbation et la mise en service du PLU est prévue pour la fin d'année 2020.

La thématique économique est prise en compte de différentes manières dans chacune des pièces du PLU :

- Sous forme d'enjeux dans le **diagnostic territorial** ;
- Au sein d'axes et de grandes mesures dans le cadre de la stratégie globale du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ;
- Sous forme de schémas d'aménagement et plans de principes dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ;
- Dans la **règlementation** avec des zones dédiées à l'économie et des règles de constructibilité les accompagnant.

Le bureau d'études présente des exemples qui viennent illustrer ces propos. Il présente ensuite le document du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui prescrira des mesures concernant la consommation d'espace dédiée à l'économie, et les grands axes stratégiques pour la filière.

Pour finir, l'économie de la commune est présentée : en 2018, 30 entreprises étaient installées à Saulon-La-Rue, dont 2 comptabilisant chacune plus de 40 employés (Château et SONOFEP). Entre 2011 et 2016, 22 entreprises ont été créées dont 16 entreprises individuelles. Ces chiffres démontrent le dynamisme de Saulon-La-Rue en matière d'économie. Cette dynamique est à conforter pour l'avenir de la commune.

## Seconde partie : Echanges et décisions

Cette seconde partie résume et synthétise les échanges ayant eu lieu lors de la réunion :

### Intervention d'une éleveuse de chevaux

Actuellement en recherche de terrain pour ses animaux. Face à l'interdiction de construire un abri à chevaux sur son ancienne parcelle, la personne a dû trouver des parcelles à l'extérieur de la commune.



Le PLU pourra peut-être prévoir une règle adaptable pour ce type de problématique. La mise en place d'une réserve foncière pour l'éleveur ou un échange de terrain pourront aussi être envisageables. La commune proposera une alternative.

### **Projet du Château**

Le projet du château est ensuite présenté par l'architecte référente et le propriétaire et le directeur d'exploitation. Chacun reçoit un plan du projet. Le présent compte-rendu reprend les chiffres du plan associé :

- N°1-2-3-4-5 : Bâtiments existants ;
- N°6 : Bureaux et projet de ravalement de la façade ;
- N° 7 : Création de 2 suites en projet ;
- N° 8 : Clôtures, plantations ;
- N° 9 : Projet d'habillage du pignon, nécessitera uniquement une déclaration de travaux simplifiée ;
- N°10 : Création boulangerie/Epicerie avec parking et accès. L'idée est de capter les usagers de la route. Obtenir l'avis de la Communauté de Communes sur implantation du petit commerce. Souhait que le château fasse partie intégrante du bourg, ouvert à tous, l'utilisateur doit se le rapprocher ;
- N°11 : Le four à pain et pizza ;
- N° 12 : Installation de serres. La récolte actuelle s'étend des mois de Juin à Novembre. Souhait de commencer dès Avril grâce à l'installation de serres ;
- N°13 : Tennis et pergolas avec extension d'environ 2,70 m ;
- N°14 : « Habitat insolite », éloigné du centre névralgique. 5 constructions en bois. L'idée est de vivre en autonomie. Mise en garde sur la topographie et le risque inondable du lieu (pilotis à prévoir) ;
- N° 15 : 2 Totems pour marquer l'entrée du château et apporter une meilleure signalétique (déclaration de travaux)
- N° 16-17 : Parcours de santé, ateliers en bois, espaces pique-nique, tables à feu. Prévu pour le printemps 2021 ;
- N° 18 : Jardin et potager, visite autorisée au public. Le jardin potager existant alimente déjà le restaurant (idée du circuit court et développement de la permaculture) ;
- N° 19 : Poules. Besoin de 70 œufs par jour (voir la réglementation derrière cette installation).
- N° 20 : Oiseaux d'ornements (Paons)
- N°21 : Champs de permaculture ;
- N° 22 : Parking à maintenir enherbés ;
- N°23 : Ruches. Leur emplacement va peut-être évoluer : plus près de la SONOFEP (bénéfice des végétaux à proximité).
- N° 24 : Espace poubelle climatisé – Pratique pour camions.

### **Projet de la SONOFEP**

La SONOFEP constitue une plateforme de distribution. Une réorganisation globale du marché a eu lieu ces dernières années : on tend aujourd'hui vers un modèle économique qui ne présente plus qu'un seul acteur et un point d'ancrage puis une redistribution. Les livraisons par camions de la SONOFEP rayonnent dans 16 départements.

Le projet de la SONOFEP est complémentaire à celui du château, construit dans le même esprit avec une vision environnementale forte :

- La partie vente « en détail » à l'endroit actuel sera remaniée ;
- Un verger conservatoire sera créé pour atténuer les nuisances avec les voisins ;
- Une ferme pédagogique verra le jour également ;



- Une cave, un showroom, une plateforme téléphonique et réseaux sociaux seront installés dans un bâtiment dédié, tout comme une salle de sport, un SPA, un bureau, un laboratoire cuisine, une salle de réception pour les clients et une salle de spectacle dans laquelle des rendez-vous pédagogiques ou des conférences sur le Bio pourront être organisées ;
- Création de plusieurs sorties le long de la RD996. Mise en garde à ce sujet, car il s'agit d'un accès frontal sur la départementale avec des risques encourus. Réflexion à mener sur ce point.
- Réflexion sur la logique interne des circulations. Accès des livraisons à différencier de l'accès aux particuliers (sécurité) ;
- Des cellules de vrac seront créées pour éviter les emballages polluants.

S'il est réalisé, ce projet pourra entraîner la création de 20 emplois locaux. Une mise en garde sur la hauteur des bâtiments en entrée de bourg a été mentionnée. Au regard de cette localisation, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourra être proposée pour ce projet.

La séance a été levée à 16h50.

### Suite à donner

#### Prochaine réunion :

- Le mardi 17 décembre 2019 : Réunion PADD avec les Personnes Publiques Associées (PPA).